

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Lindenbäumchen I. Bauabschnitt"
der Stadt Nidderau, Main - Kinzig - Kreis
Stadtteil Heldenbergen
gemäß § 2 Abs. 5, § 2a Abs. 6, sowie § 9 Absatz 8 BBauG v. 1.1.79

1. Veranlassung

Für das Gewerbegebiet "Am Lindenbäumchen" liegt ein vom Planungsbüro L. Hetterich, Hanau, gefertigter und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 5. März 1975 unter Az. V/3-61 d 04/01 genehmigter und seit dem 18. März 1975 rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfaßt in Flur 5 und 6 der Gemarkung Heldenbergen eine Fläche von rd. 47 ha.

Die rege Nachfrage nach Gewerbebauflächen vor und während des Planungszeitraumes hat sich inzwischen merklich abgeschwächt.

Damit nun die Bebauung der Gewerbegebietsflächen zu den Erschließungsmaßnahmen in einem ausgewogenen, bzw. wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis stehen, sieht sich die Stadt Nidderau veranlaßt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu reduzieren und ihn damit gleichzeitig der derzeit übersehbaren Entwicklung anzugleichen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidderau hat daher am 20. März 1980 beschlossen,

1. den Bebauungsplan "Am Lindenbäumchen" vom 18. März 1975 aufzuheben und
2. einen Bebauungsplan zu erstellen, dessen Geltungsbereich nur einen Teil des unter 1. genannten Planes umfaßt.

Der Magistrat der Stadt Nidderau hat den Planverfasser mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beauftragt. Der Plan trägt die Bezeichnung "Am Lindenbäumchen" I. Bauabschnitt.

2. Größe und Lage des Baugebietes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau sieht in Flur 5 und 6 der Gemarkung Heldenbergen ein rd. 47 ha großes Gewerbegebiet vor.

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Lindenbäumchen" I. Bauabschnitt umfaßt daraus in Flur 5 einen Geltungsbereich von rd. 27,3 ha.

Begrenzt wird dieses Baugebiet

im Norden von dem Krebsbach

im Osten von der Bundesstraße B 521

im Süden von der Eisenbahnlinie Friedberg-Hanau

im Westen von den Flurstücken 31/2, 45, 52 der Fur 5

Im Süden, bzw. Südosten sind bereits Gewerbebetriebe angesiedelt.

3. Ordnung von Grund und Boden

Die Bildung der neuen Grundstücke erfolgt durch Grenzregelung. Im Zuge dieser Maßnahme erfolgt auch die Übereignung der Verkehrsflächen in das Eigentum der Stadt Nidderau, soweit dies nicht schon der Fall ist. Die Vermessungskosten für die Grenzregelung werden in Form eines Flächenbeitrages umgelegt.

4. Topographische Verhältnisse

Das Gelände liegt zwischen 139,30 und 122,60 m ü NN und fällt gleichförmig zum Krebsbach hin ab.

Die mittlere Neigung beträgt in West-Ost-Richtung ca. 0,5 % und in Süd-Nord-Richtung ca. 2,8 %

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen

Das Gewerbegebiet wird über die Bundesstraße B 521 erschlossen. Der innerhalb des Geltungsbereiches liegende Abschnitt der B 521 ist einschließlich der Straßeneinmündungen in der im Plan dargestellten Form vorhanden.

Die Straßen im Erschließungsgebiet erhalten bei einer Gesamtbreite von 10,50 m eine Fahrbahn mit 7,50 m und beidseitigen Gehweg von je 1,50 m Breite. Die in die Siemensstraße einmündende Anliegerstraße mit Wendehammer hat mit 7,50 m Gesamtbreite eine Fahrbahn von 5,50 m, einen einseitigen Gehweg mit 1,50 m, sowie einen gegenüberliegenden Sicherheitsstreifen von 0,50 m.

Im Bereich der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe ist die Siemensstraße bereits mit Tragschicht und Hochbordanlage ausgestattet.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich betragen:

Bundesstraße B 521	ca. 0,85 ha
Straßennetz innerhalb des Erschließungsgebietes	ca. 2,47 ha
Gesamt	ca. 3,32 ha =====

Für das Straßennetz liegt ein baureifer Entwurf vor, ausgenommen den nordöstlichen Bereich.

Hier ist infolge geänderter Straßenführung eine Neuplanung erforderlich, mit der ein Planungsbüro beauftragt wird.

5.2 Entwässerung

Die Siemensstraße wird im bereits erschlossenen Bereich über eine vorhandene Kanalisationsanlage im Trennsystem entwässert. Für den restlichen Bereich war entsprechend einer vorliegenden Planung ebenfalls das Trennsystem vorgesehen.

Aufgrund der zwischenzeitlich getroffenen Entscheidung, den Stadtteil Eichen an das Kanalnetz des Stadtteiles Heldenbergen und damit an die Kläranlage im Stadtteil Windecken anzuschließen, ergab sich die Möglichkeit, die Abwässer aus den noch zu erschließenden Gewerbegebietsflächen Lindenbäumchen dem Abwassersammler Eichen - Heldenbergen zuzuführen.

Durch diese Möglichkeit kann die Entwässerung in dem kostengünstigeren Mischsystem vorgenommen werden.

Der Anschlußkanal ist bereits im Nordosten bis an das Gewerbegebiet heran verlegt.

Eine Neuplanung des Entwässerungsnetzes ist erforderlich. Mit der Erstellung eines baureifen Entwurfes wird ein Planungsbüro beauftragt.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Hanau GmbH. Das Gewerbegebiet wird an das Ortsnetz Heldenbergen angeschlossen.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die OVAG Friedberg vorgenommen.

6. Bodenfunde

Nach dem §§ 5 und 6 des Preußischen Abgrabungsgesetzes sind alle auftretenden Bodenfunde unverzüglich zu melden. Fundmeldungen an den Landesarchäologen von Hessen, Darmstadt, Schloß-Glockenbau.

Am Ortsrand des Gewerbegebietes, zugleich weitgehend parallel zur B 521 liegt die Trasse eines uralten, auch in römischer Zeit wiedergenutzten Fernweges.

Im Südosten des Gewerbegebietes liegen Reste einer römischen Ansiedlung, verbunden mit römischen Brandgräben, namentlich in den Gewannen "Am Lindenbäumchen" Parzellen 26/10 26/53, und "An der Erbstädter Hohl" Parzellen 1 bis 9, sowie 16 bis 24.

Bei Erdarbeiten jeglicher Art muß der Landesarchäologe hinzugezogen werden, damit er kurzfristig ohne Nachteil für die gesetzten Baetermine für die Dokumentation und Bergung der Altertümer Sorge tragen kann.

7. Überschlägig ermittelte Erschließungskosten

(ohne die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen)

7.1 Aufstellung des Bebauungsplanes, Planung und Bauleitung Kanalisation und Straßenbau, sowie Vermessung	DM 240.000,00
7.2 Kanalisation	DM 1.235.000,00
7.3 Straßenbau	DM 1.608.000,00
7.4 Straßenbeleuchtung	<u>DM 75.000,00</u>
Baukosten insgesamt brutto	<u>DM 3.158.000,00</u> =====

Aufgestellt:

Tiefbautechn.Büro
W.Schomburg
Bruchköbel, den 31.3.1981
Ho-sw 